



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - MARÇO 2023

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend Yield no Mês
0,00%

Retorno Total no Mês
-14,22%

Cota a Valor de Mercado
R\$ 60,00

Rend. Distrib. no Mês / cota
R\$ 0,00

Rend. últ. 12 meses / cota
R\$ 7,82

Rend. Acum. início / cota
R\$ 20,26

Patrimônio Líq. (milhões)
R\$ 84,6

Imóveis (milhões)
R\$ 172,2

Cota a Valor Patrimonial
R\$ 83,13

ABL do Fundo
18.421 m²


Vacância Física
12,8%

WALE (anos)
3,2

 Retornos e Liquidez

 Rendimentos

 Portfolio

 Imóveis

 Últimas Informações

ASA METROPOLIS FII

Código de Negociação:
ASMT11

CNPJ:
38.293.921/0001-62

Taxa de Administração e Gestão:
1,20% a.a. *

Taxa de performance:
20% s/ Benchmark
(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)

Gestão, Mandato e Segmento:
Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:
1.017.316

Gestor:
ASA Asset 2 Gestão de Recursos
LTDA.

Administrador:
BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Início do Fundo:
26/02/2021

Prazo:
Indeterminado

* A base de cálculo das taxas de Gestão e Administração é o patrimônio líquido do Fundo e passará a ser o valor de mercado se o Fundo fizer parte do índice de mercado IFIX

Comentários da Gestão

Caros investidores

Para que serve o valor patrimonial da cota se o mercado insiste em negociar com deságio? Quem está mais certo, o mercado ou os avaliadores?

Desde o início de 2020, quando a pandemia começou a impactar nos escritórios, os fundos imobiliários deste segmento começaram a negociar com um deságio cada vez maior em relação aos seus valores patrimoniais, marcados com base em laudos de avaliação elaborados por empresas independentes e especializadas.

O ASA Metropolis FII apresentou ao final de março um valor de mercado de R\$ 60,00 enquanto seu valor patrimonial foi de R\$ 83,13, o múltiplo de P/VP (preço de mercado x valor patrimonial) foi de 0,72, o que significa que a livre negociação das cotas no mercado permite a aquisição do portfólio do fundo com um desconto de 28% em relação ao valor de avaliação realizado por uma empresa especializada (dez/22). Oito dos maiores fundos imobiliários de escritórios (BRCR11, HGRE11, JSRE11, PVBI11, RCRB11, RECT11, TEPP11 e AIEC11) encerraram março com um P/VP médio de 0,64.

Uma visão de certa forma predominante do mercado financeiro é de que o preço do ativo é o “preço de tela”, ou seja, a que preço o investidor pode comprar ou vender aquele o ativo em um determinado momento. É difícil discordar desta visão quando estamos falando de ações muito líquidas, títulos públicos e moedas bastante negociadas. No caso dos fundos imobiliários, cuja base de investidores é composta em 75% por pessoas físicas, o valor de mercado reflete mais os humores destes investidores face a eventos de curto prazo, aí algumas distorções grandes podem acontecer.

Já os laudos de avaliação, que são utilizados para contabilizar os valores dos imóveis nos balanços dos fundos, costumam ser elaborados tendo em vista um prazo mais longo, geralmente de 10 anos. Seus valores são mais suavizados, uma vez que os avaliadores precisam calcular diversos cenários, atribuir probabilidades a eles e utilizar taxas de desconto adequadas. A princípio, investimentos imobiliários têm uma natureza de longo prazo, portanto os laudos seriam mais corretos do que os valores de mercado, mas eles possuem uma grave falha: a defasagem. Via de regra, os fundos imobiliários encomendam seus laudos de avaliação uma vez por ano, no momento que publicam suas demonstrações

Comentários da Gestão

financeiras anuais. Agora, quão defasados estavam os laudos de dezembro de 2019 quando eclodiu a pandemia em março de 2020? E no final de 2020, será que eles consideravam que no segundo semestre de 2021 os juros iriam subir muito além das projeções do FOCUS/BC e as quebras das cadeias logísticas globais causariam tamanha inflação? Quão relevantes eram os laudos de dezembro de 2021 depois do início dos conflitos entre Rússia e Ucrânia?

Em resumo, valores de mercado são muito impactados pelo curto-prazo enquanto os laudos tendem a ficar rapidamente defasados. Ao longo do tempo, os valores de mercado acabam acentuando as altas e baixas do mercado, refletindo em ágios e deságios sobre os valores patrimoniais.

O investidor especializado irá refazer suas próprias avaliações periodicamente e não confiará simplesmente nos laudos de avaliação. Os investidores inexperientes em geral irão vender com deságio, em pânico, e comprar com ágio, seguindo a “manada”, na base do fear of missing out ou outros sintomas já extensamente estudados por autores

de behavioural finance. Os investidores prudentes, que não são especializados, tampouco inexperientes, podem arbitrar entre esses diferentes períodos.

Respondendo à pergunta inicial com um ditado popular: nem tanto ao mar, nem tanto à terra.

Mercados

Os mercados globais iniciaram o mês de março passando por uma intensa turbulência causada pela corrida bancária em algumas instituições financeiras norte americanas, em especial o Silicon Valley Bank, culminando na intervenção realizada pelo FED para acalmar os ânimos e evitar um efeito de contágio mais catastrófico entre outros bancos regionais.

As ondas de choque causadas por este primeiro evento atravessaram o oceano e levaram outro grande banco global à beira do colapso, fazendo com que o banco central da Suíça realizasse uma intervenção no Credit Suisse e induzisse a sua compra pelo também suíço UBS.

Além destes choques internacionais, as discussões no Brasil sobre o novo arcabouço fiscal se acentuaram e foi apresentada uma primeira versão do possível novo

Comentários da Gestão

regramento fiscal que o governo brasileiro deverá adotar para os próximos anos. Isso vem impactando de formas distintas as mais diversas classes de ativos, e os mercados aguardam a tramitação destas novas propostas no Congresso Nacional.

O efeito agregado da turbulência externa com a apresentação, ainda que inicial, de um novo plano fiscal levou a uma valorização do real frente ao dólar (3,3%), um fechamento das curvas de juros mais longas (DI de janeiro 26 caiu de 12,74% para 11,92%) e as curvas de juros reais (NTN-Bs) também caíram (NTN-B 2035 caiu de 6,36% no início do mês para 6,12%). Aliada à percepção de menor risco fiscal, a inflação acumulada em 12 meses medida pelo IPCA também caiu (4,65% em março ante 5,6% no mês anterior).

O mercado de fundos imobiliários fechou o mês em queda de 1,69% no mês e acumula uma queda de 0,68% nos últimos 12 meses. O comportamento dos segmentos, entretanto, foi bastante distinto: classes dos fundos de recebíveis apresentaram uma queda de 3,2% no mês enquanto os fundos de tijolos subiram 2,46%, refletindo o fechamento da curva de juros reais.

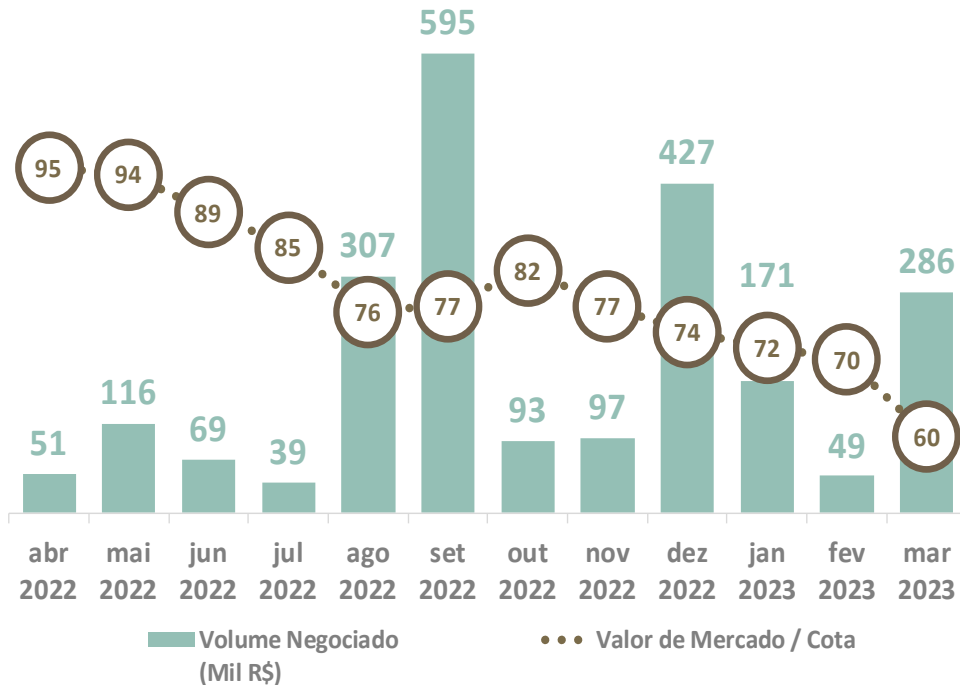
Fundo

Recebemos no mês de março um maior volume de visitas às salas do ed. Flamengo, sendo que recebemos uma proposta de um potencial inquilino que está sendo avaliada pela equipe de gestão.

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	mar-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-14,2%	-30,3%	-17,5%	-20,2%	-25,5%
Valor Patrimonial	-0,9%	-2,1%	-1,0%	0,3%	3,3%
CDI	1,2%	13,3%	3,3%	12,4%	20,8%
IFIX	-1,7%	-0,7%	-3,7%	2,2%	-4,4%
IBOVESPA	-2,9%	-15,1%	-7,2%	4,7%	-7,4%
IMA-B	2,7%	7,5%	4,0%	6,4%	11,8%

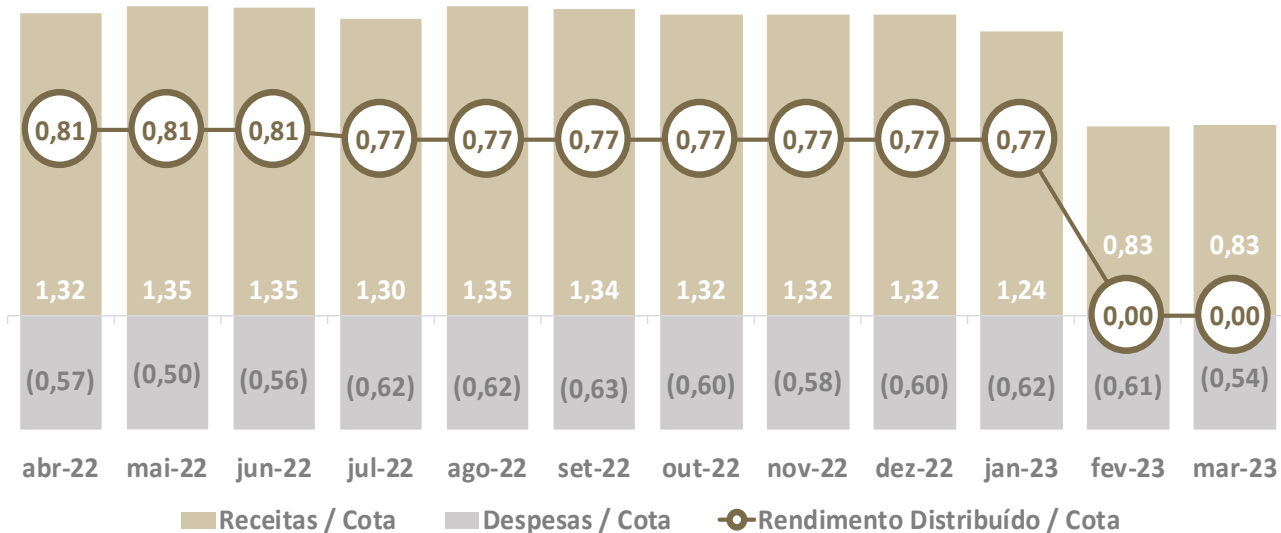
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Mar-2023	1ºS 2023
Total de Receitas	846.521	2.953.808
Locação	815.572	2.446.717
FII	0	408.500
Financeiras	30.949	98.591
Total de Despesas	(549.473)	(1.795.441)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(121.807)	(368.578)
Financeiras	(427.666)	(1.426.863)
Resultado Disponível	297.048	1.158.367
Reserva	297.048	375.034
Rendimento Distribuído	0	783.333

ASA METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	120,9%
Fundos Imobiliários	37,4	44,2%
Renda Fixa	3,0	3,6%
Passivo	(59,7)	(70,6%)
Valores a receber	1,7	2,0%
Patrimônio Líquido	84,6	100,0%

Data-Base: 31/03/2023 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	CORE Metropolis FII	CORE Metropolis FII	Flamengo FII
Securizadora	RB Capital	RB Capital	RB Capital
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Despesas Financeiras em abr-23	0,16	0,32	0,52
Amortização próximos 12 meses	1,08	3,89	2,77
Saldo Atualizado	11,39	47,29	34,69

Data-Base: 31/03/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

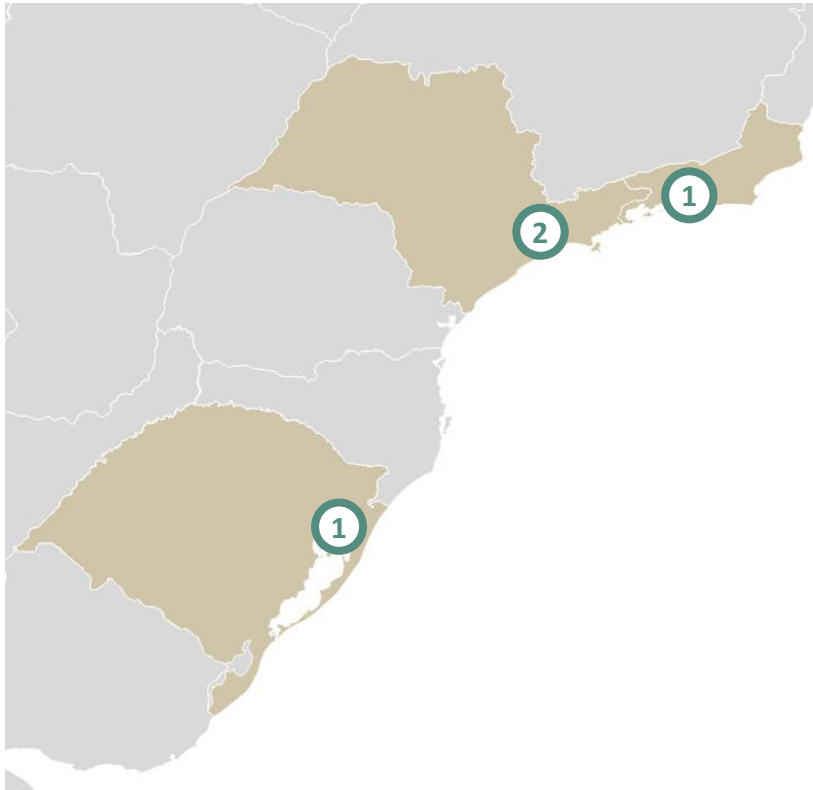
* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

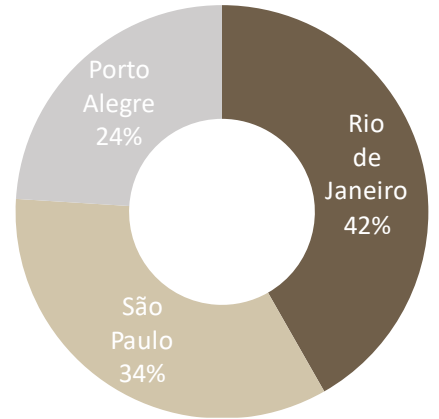


Indicadores Médios dos Imóveis

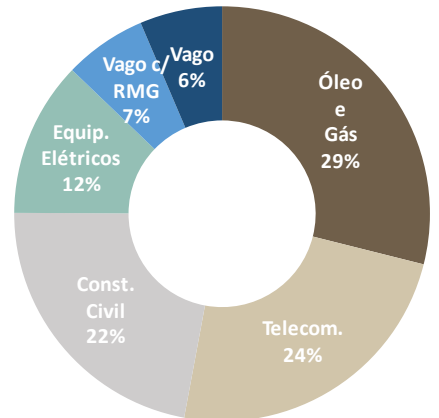
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,3	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	2,6	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,4	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,6	31%
Total		172,2	3,2	13%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII. A vacância física do Ed. Flamengo está coberta por RMG durante dois anos a partir de 21/06/2021.

Imóveis por Cidade



Setor dos Inquilinos



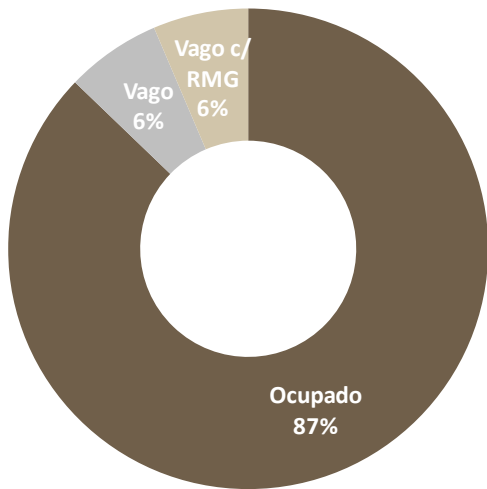
% da ABL



ASA METROPOLIS FII

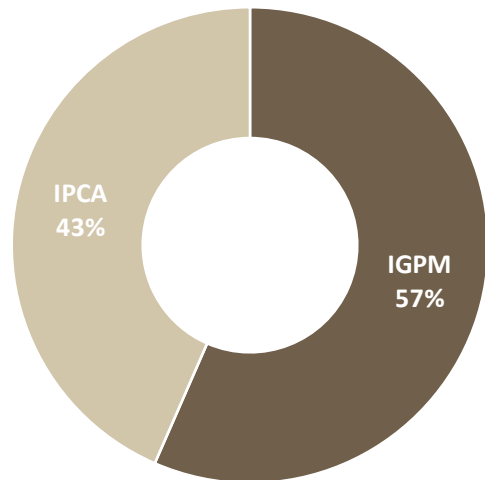
Imóveis

Ocupação da Carteira



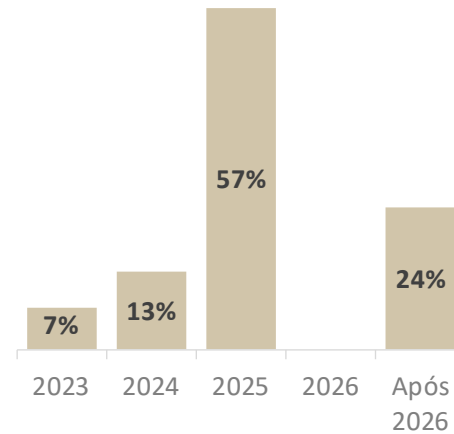
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



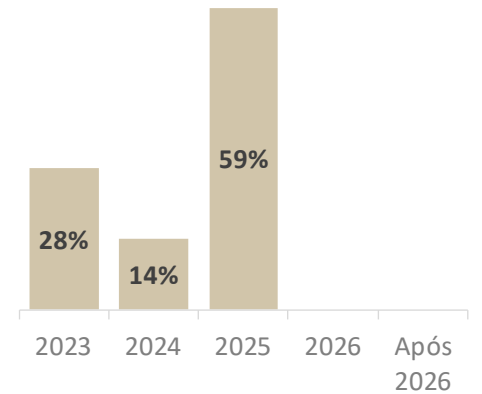
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



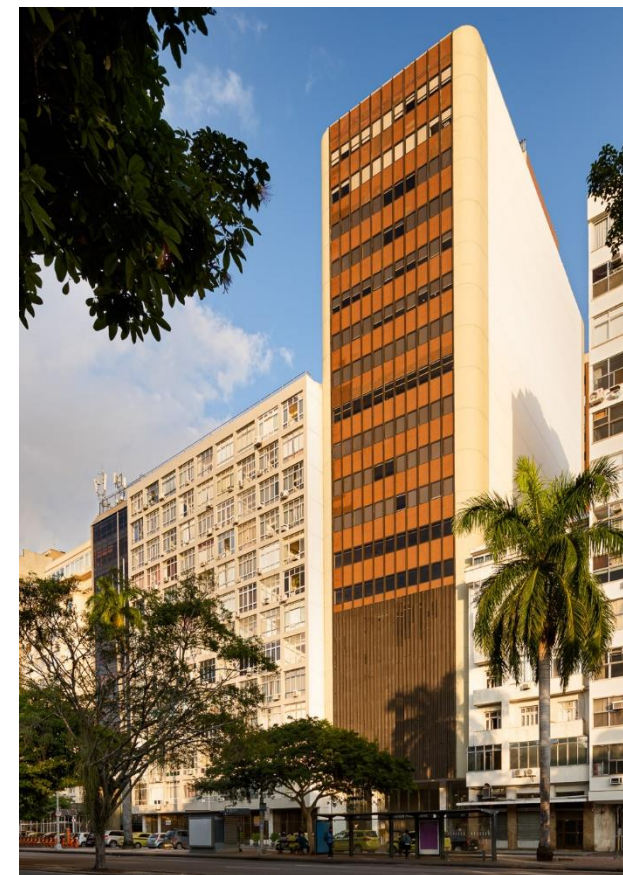
% da ABL ocupada



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Flamengo

Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões-postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).

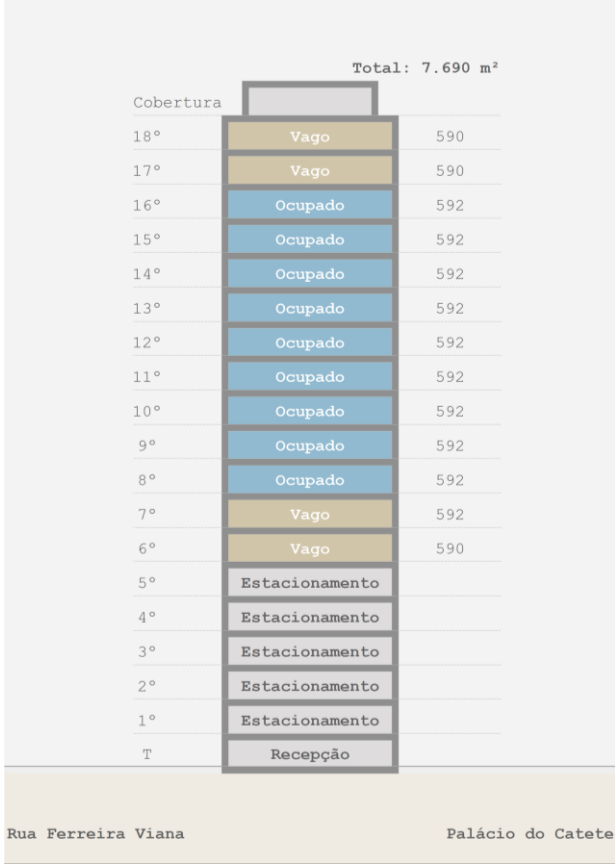


ASA METROPOLIS FII

| Ed. Flamengo



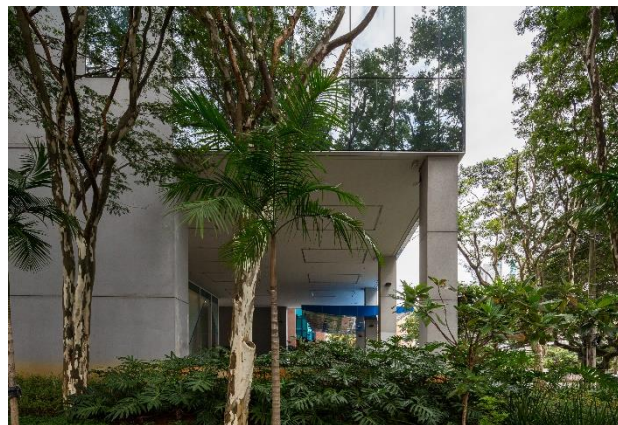
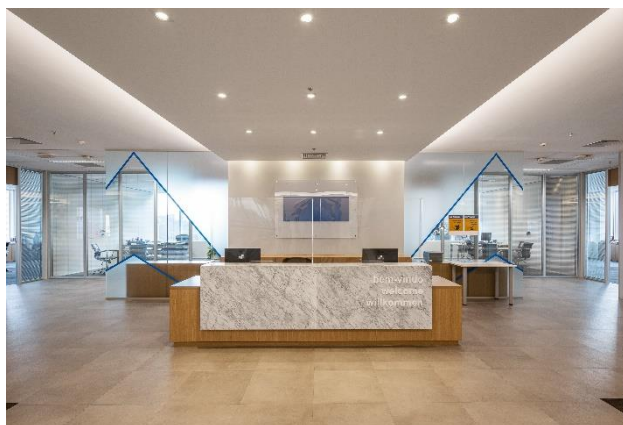
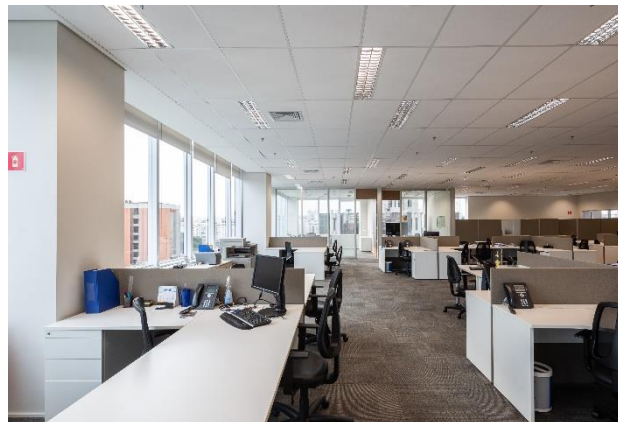
Acessar pelo Google Maps



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha II

Edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha II



Cobertura		Total: 4.079 m ²
7 ^º	Ocupado	583
6 ^º	Ocupado	583
5 ^º	Ocupado	583
4 ^º	Ocupado	583
3 ^º	Ocupado	583
2 ^º	Ocupado	583
1 ^º	Ocupado	583
T	Recepção	
1 ^º SS	Estacionamento	
2 ^º SS	Estacionamento	

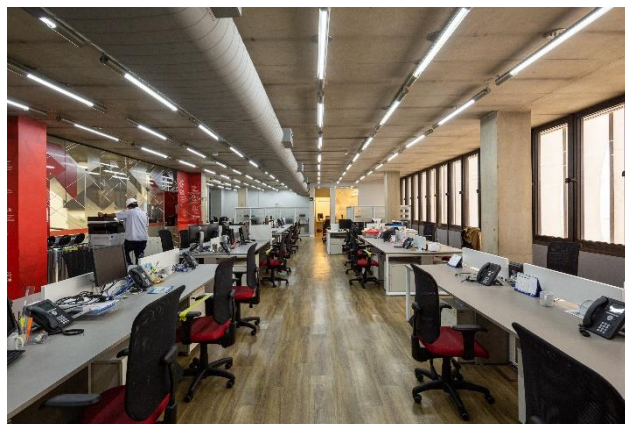
Av. A. E. de Souza Aranha



ASA METROPOLIS FII

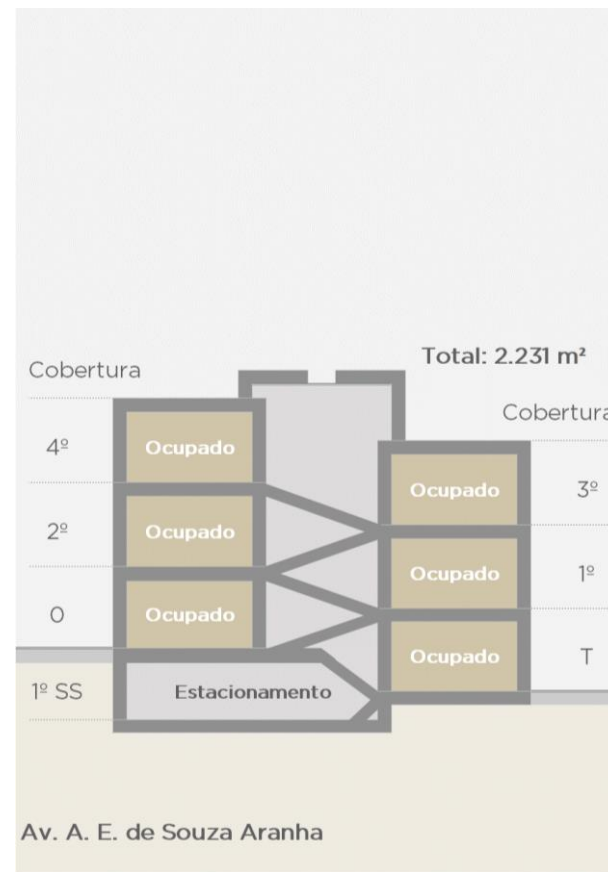
| Ed. Souza Aranha I

Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

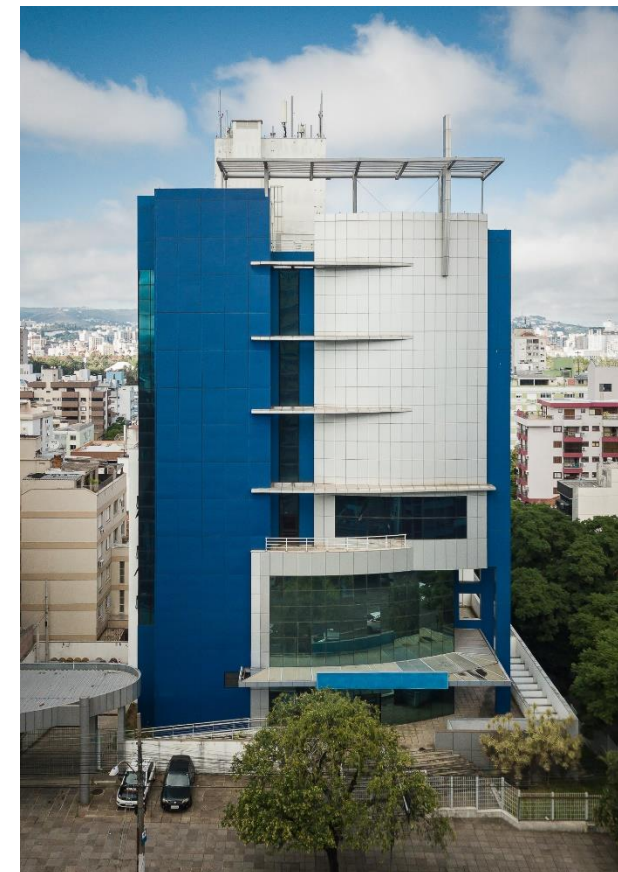
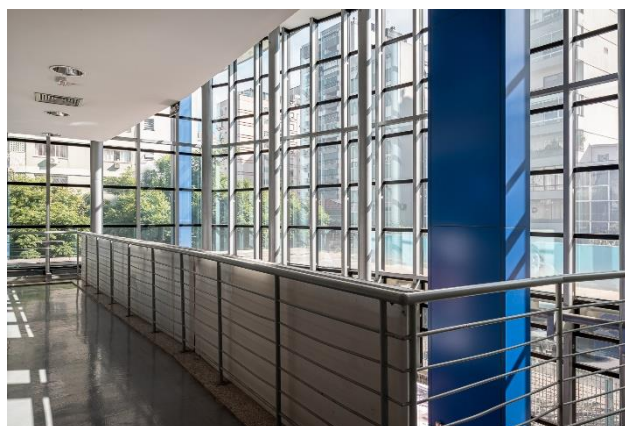
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Porto Alegre

Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



ASA METROPOLIS FII

|Últimas informações

05/04/2023: Retificação do Termo de apuração ([Termo de Apuração](#))

23/03/2023: Procedimento de consulta formal para deliberação dos cotistas – AGO ([Carta Consulta](#))

21/03/2023: Termo de apuração do procedimento de consulta formal de 27 de fevereiro de 2023 ([Termo de Apuração](#))

14/03/2023: Aviso aos Cotistas sobre a não divulgação de rendimentos na data ([Aviso aos Cotistas](#))

27/02/2023: Carta Consulta para aprovação da distribuição dos rendimentos do Fundo ([Carta Consulta](#), [Proposta da Administradora](#) e [Proposta do Gestor](#))

16/08/2022: Fato Relevante sobre alteração do código de negociação do Fundo ([Fato Relevante](#))

16/08/2022: Fato Relevante sobre finalização da aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate ([Fato Relevante](#), [Instrumento Particular](#) e [Regulamento](#))

04/08/2022: Ata da Assembleia Geral Extraordinária ([Ata](#))

21/07/2022: Convocação de AGE para atualização do regulamento ([Proposta do Administrador](#))



ASA METROPOLIS FII

| Glossário

- **Dividend Yield:** termo em inglês que representa a relação entre o rendimento pago pelo Fundo e o valor de mercado da sua cota (ou, na falta dele, pelo valor patrimonial)
- **Retorno Total:** taxa de retorno calculada com base no ganho de capital e nos rendimentos distribuídos em um período
- **Volume Negociado:** volume financeiro negociado no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor de Mercado:** valor por cota do fechamento das negociações no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor Patrimonial:** valor por cota de fechamento contábil do balanço do Fundo em determinado período
- **ABL:** área bruta locável de empreendimentos imobiliários
- **Vacância Física:** área não ocupada de um empreendimento em relação à área total
- **WALE (Weighted Average Lease Expiry):** termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área
- **Resultado:** valor líquido reconhecido pelo Fundo representado pela diferença entre receitas e despesas
- **Reserva:** valores de resultado do Fundo não distribuído no período
- **RMG:** Renda Mínima Garantida
- **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e conseqüentemente possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Contato

GESTOR

- Email: contato@asainvestments.com.br
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: asainvestments.com

ADMINISTRADOR

- Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com